GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

Etablissement Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1712

Villeneuve-Saint-Georges – Avenant à la convention de portage foncier avec le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne pour l'acquisition du bien sis 74 chemin des Pêcheurs

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-Sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		NPPV
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguet	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

ABLON-SUR-SEINE | ARCUEIL | ATHIS-MONS | CACHAN | CHEVILLY-LARUE | CHOISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE | L'HAŸ-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIEILLE-POSTE | RUNGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THIAIS | VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VIRY-CHATILLON | VITRY-SUR-SEINE

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628 (2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

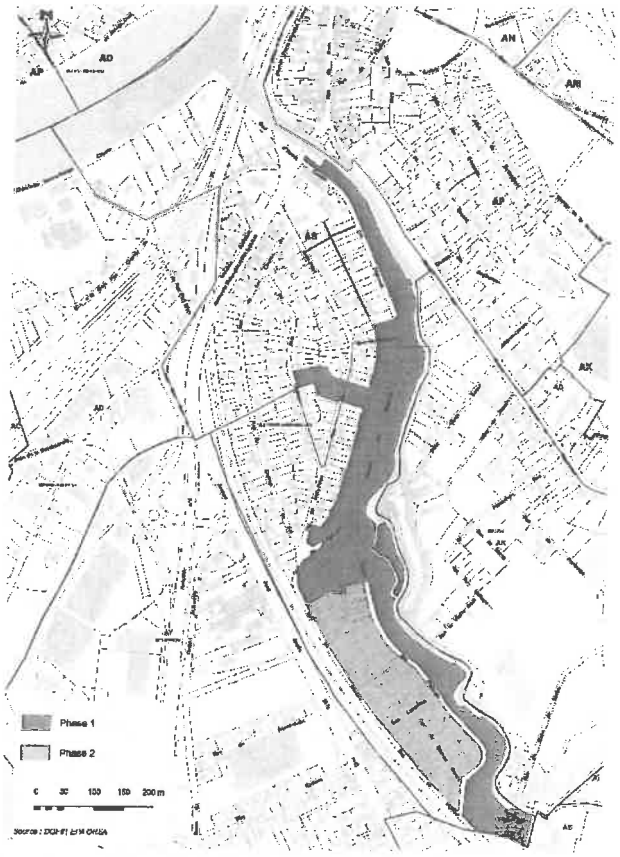
Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	**Présents**	**Absents**	**Absents représentés**	**Votants**
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

La commune de Villeneuve-Saint-Georges a engagé depuis 2010 un projet important visant à lutter contre les inondations dans le quartier Belleplace-Blandin : la renaturation des berges de l'Yerres.

Le projet consiste à acquérir, démolir et renaturer les parcelles situées sur les berges de l'Yerres. Il participe ainsi à deux objectifs :
- **Protéger** les personnes, en réduisant le nombre de personnes très exposées au risque inondation
- **Créer** une zone naturelle d'expansion des crues pour limiter leurs impacts.

Une première zone, correspondant à la partie la plus inondable (n° impairs du chemin des Pêcheurs), a été réalisée suite à la création d'un espace naturel sensible (ENS) en 2011, conjointement avec le Conseil départemental du Val-de-Marne, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et le Syndicat mixte pour la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE), et depuis le 1er janvier 2018 le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre.
L'extension à une nouvelle zone, correspondant à la création d'une zone humide (parties des numéros pairs du chemin des Pêcheurs et de la rue du Blandin - phase 1 sur la carte ci-dessous), a été actée en novembre 2019, associant les partenaires actuels et de nouveaux (EPA ORSA, Métropole, Région).



Secteurs du phasage du projet de restauration de la plaine inondable de l'Yerres - EPA ORSA

Une dernière zone (phase 2 sur la carte ci-dessus), correspondant au périmètre restant de la zone rouge du PPRI, au sud du quartier, fait actuellement l'objet d'études pour définir avec les partenaires l'économie, le plan de financements et le plan d'aménagement.
La commune de Villeneuve-Saint-Georges a souhaité sans attendre engager une veille foncière sur l'ensemble du secteur concerné, afin d'accélérer la réalisation de ce projet, de répondre aux demandes des habitants et d'éviter des ventes non maîtrisées qui rendraient plus complexe et coûteux le projet.

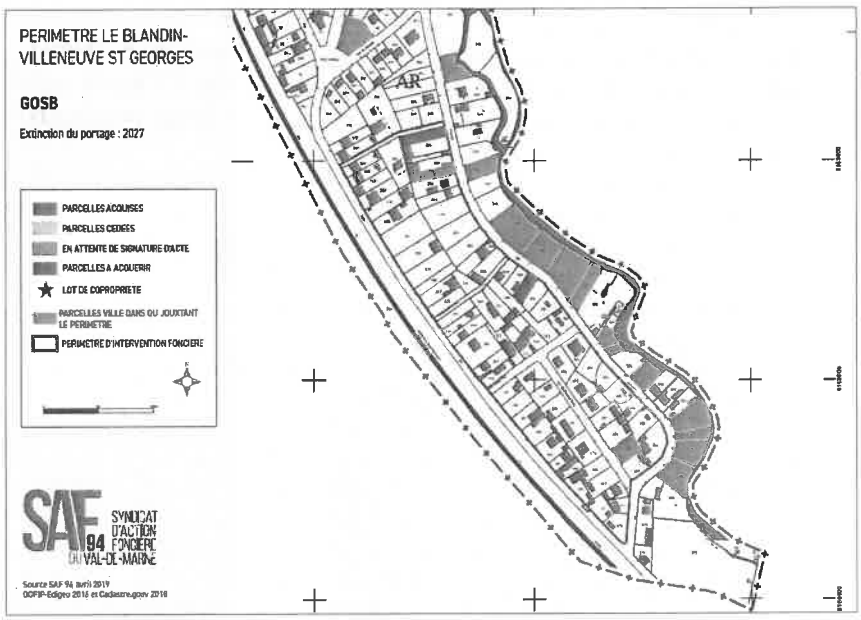
Ainsi, un partenariat relatif au portage foncier a été engagé avec le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94).

Ces conventions portent sur deux secteurs :

- Secteur « Chemin des Pêcheurs »
Ce secteur correspond à celui de la future « zone humide ». Pour ce secteur, la convention partenariale opérationnelle et financière a été validée et signée le 18 novembre. L'EPA ORSA y assurera la maîtrise foncière dès que les conditions réglementaires seront réunies.

- Secteur « Blandin »
Ce secteur correspond au périmètre restant de la zone rouge du PPRI, au sud du quartier. Comme précisé dans la convention partenariale, « *la restauration de la haute plaine fera l'objet d'une deuxième convention* ». Ce secteur fait actuellement l'objet d'études.

Il s'agit donc, pour ces deux secteurs, de poursuivre le travail de maîtrise foncière engagée par la Ville et le SAF 94, à travers la signature d'une convention entre l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, qui exerce la compétence aménagement, et le SAF 94.



Dans ce contexte, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges a dû faire face à plusieurs situations pour lesquelles elle a fait appel au SAF94 afin de finaliser les acquisitions. Ces six acquisitions ont été pour certaines réalisées par décisions de préemption de la Maire de Villeneuve-Saint-Georges et pour d'autres à l'amiable.

Six conventions de portage foncier, entrées en vigueur entre mai 2019 et décembre 2019, co-signées par la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et le SAF94, stipulent que le SAF94 est chargé de l'acquisitions de ces biens puis de leur gestion.
Ces six conventions de portage foncier concernent les biens ci-dessous :

- 74 chemin des Pêcheurs – Amiable ;
- 82 chemin des Pêcheurs – Décision de préemption ;
- 112 chemin des Pêcheurs – Amiable ;
- 136 chemin des Pêcheurs – Amiable ;
- 1 rue du docteur Roux – Décision de préemption ;
- 1 rue du Blandin - Amiable.

Entre temps, l'adhésion au SAF 94 de l'EPT, délibérée au Conseil territorial du 18 décembre 2018, est devenue effective en mai 2019. Et deux conventions d'action foncière propre aux deux périmètres ont été approuvées par le Conseil territorial du 21 décembre 2019. Celles-ci permettent de fixer les règles entre le Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, adhérent de ce dernier et doté des compétences nécessaires. Il lui revient désormais, en vertu de ses compétences, de se substituer à la Ville de Villeneuve-Saint-Georges en co-signant ces conventions de portage foncier, par conséquent modifiées, auprès du SAF 94. A ce titre, l'EPT doit s'engager à verser au SAF 94 une participation - restituée en fin de portage - à hauteur de 10% du prix des biens, 50% du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage (ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt), ainsi que le montant des taxes locales pour lesquelles le SAF 94 sera imposé en sa qualité de propriétaire des biens. Par ailleurs, ce foncier devra être racheté par l'EPT ou vendu directement à un opérateur d'ici le terme des 8 années tout au plus de ces CPF. Ceci pour y réaliser, sous peine de sanctions financières, une opération dont la destination est permise par les statuts du SAF 94, telle qu'ici un développement économique.

Considérant l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 11 décembre 2019 concernant les conventions d'action foncière « Chemin des Pêcheurs » et « Blandin », et au regard de ces éléments, il est proposé au Conseil territorial d'autoriser Monsieur le Président à signer les avenants aux conventions de portage foncier et tous documents relatifs à ces portages.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1 et R213-4 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 96-3890 du 31 octobre 1996 autorisant la création du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et agréant ses statuts ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-4524 du 20 décembre 2017 portant modification des statuts du Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et permettant l'adhésion des établissements publics territoriaux ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 18 décembre 2018 décidant l'adhésion au Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges du 11 avril 2019 approuvant l'acquisition du bien sis 74 chemin des Pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges par le SAF94 et la convention de portage foncier afférente à ce bien ;

Vu la convention de portage foncier dudit bien datée du 7 mai 2019 signée par le Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne et la Ville de Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 11 décembre 2019 sur l'approbation par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre concernant la convention d'action foncière « Chemin des Pêcheurs » avec le SAF94

ABLON-SUR-SEINE | ARCUEIL | ATHIS-MONS | CACHAN | CHEVILLY-LARUE | CHOISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE | L'HAŸ-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIEILLE-POSTE | RUNGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THIAIS | VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VIRY-CHATILLON | VITRY-SUR-SEINE

Vu la délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 21 décembre 2019 approuvant la convention d'action foncière « Chemin des Pêcheurs » avec le SAF94 ;

Vu le projet d'avenant à ladite convention de portage foncier entre l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et le Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne ;

Vu l'avis de France Domaine ;

Considérant que les négociations à l'amiable entre le SAF94 agissant pour le compte de la Ville et les propriétaires ont fixé à 220 000 €, dont 6000 € de biens meubles (conformément à l'estimation de France Domaine), le prix d'acquisition du bien cadastré AR 86, sis 74 chemin des Pêcheurs

Considérant que l'acquisition finalisée du bien sis 74 chemin des Pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges contribue à la maitrise foncière en vue du projet de renaturation des berges de l'Yerres ;

Considérant les compétences transférées à l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre notamment en matière d'aménagement, de droit de préemption urbain et de réserve foncière ;

Considérant que l'adhésion de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre au Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne est devenue effective en mai 2019 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve l'avenant à la convention de portage foncier conclue avec le SAF 94 pour l'acquisition du bien sis 74 chemin des Pêcheurs à Villeneuve-Saint-Georges tel qu'annexé à la présente.

2. Autorise Monsieur le Président, ou toute personne habilitée, à signer l'avenant à la convention de portage foncier et tout document relatif à ce portage.

3. Engage l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à se substituer à la Ville de Villeneuve-Saint-Georges concernant le versement au Syndicat d'action foncière du Val de Marne de la participation fixée à 10 % du prix d'acquisition (22 000 €).

4. Engage l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à rembourser au Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles ce dernier serait imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente délibération ;

5. Notifie la présente délibération à :
   - Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
   - Madame la Maire de Villeneuve-Saint-Georges,
   - Madame la Présidente du Syndicat d'action foncière du Val-de-Marne,
   - Madame la Trésorière ;

6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 44 – Ne prend pas part au vote 1

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et publiée le 30 décembre 2019

A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

OP 696

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

ENTRE,

Le Syndicat mixte d'action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à Choisy-le-Roi, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par sa Présidente, Madame Evelyne RABARDEL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 30 novembre 2016,

ET,

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB), représenté par son Président, Monsieur Michel LEPRETRE, habilité à signer les présentes par délibération du Conseil territorial en date du 17 décembre 2019,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne et de son projet de renaturation des berges de l'Yerres, a identifié un secteur à fort risque de vulnérabilité.

C'est dans ce cadre que, par délibération en date du **11 avril 2019**, le Conseil Municipal de la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES a sollicité l'intervention du SAF 94 afin d'acquérir la **parcelle** cadastrée section **AR n° 86** d'une superficie de 380 m²**, sise 74 chemin des Pêcheurs,** située en zone orange dudit PPRI, dont le règlement limite l'urbanisation nouvelle, et à proximité du projet de renaturation des berges de l'Yerres. Par délibération en date du **17 avril 2019**, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord pour l'acquisition de cette parcelle.

Conformément à l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, les Etablissements Publics Territoriaux exercent en lieu et place des communes la réalisation des opérations d'aménagement qui n'ont pas été reconnues d'intérêt métropolitain.

Aussi par délibération de son Conseil de Territoire du 17 décembre 2019, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a créé le périmètre d'intervention foncière dénommé « CHEMIN DES PECHEURS»,

Le bien objet étant situé dans ledit périmètre, il convient donc de l'intégrer à ce dernier.

Il convient aussi de préciser que le Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 17 décembre 2019 et le Bureau Syndical du SAF 94 du 13 décembre 2019, ont autorisé la signature de la convention d'action foncière du périmètre « CHEMIN DES PECHEURS», laquelle a été signée le ……..

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre étant le co-contractant du périmètre, il s'est substitué de plein droit aux obligations de la Commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES pour le portage foncier dudit bien.

Aussi, en vertu de la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du **19 décembre 2019** et de la délibération du Bureau Syndical du SAF 94 en date du **13 décembre 2019**, il convient de procéder à la signature du présent avenant.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT,

La convention de portage foncier intervenue entre la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES et le SAF 94 en date du 7 mai 2019, est modifiée comme suit :

La durée du portage foncier fixée par la convention de portage initiale jusqu'au 11 mars 2023, est modifiée conformément à l'article 3 de la Convention d'Action Foncière du périmètre dénommé « CHEMIN DES PECHEURS ». **La durée de validité de cette convention s'étend donc jusqu'au 11 mars 2027.**

L'ensemble des obligations incombant à la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES est transféré de plein droit à l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Les autres termes de la convention initiale demeurent inchangés.

Fait à Choisy-le-Roi, en deux exemplaires, le

Pour l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Le Président,
Michel LEPRETRE

Pour le SAF 94
La Présidente,
Evelyne RABARDEL

- 2 AOUT 2019

MAIRIE DE VILLENEUVE SAINT GEORGES
10 MAI 2019
DIRECTION GENERALE

Madame Sylvie ALTMAN
Maire
Hôtel de Ville
Place Pierre Sémard
94191 VILLENEUVE SAINT GEORGES

A l'attention de Mme Sonia HOUNGNISSI

N/REF : DG/OP696/2019-288
Affaire suivie par Jérémie LACOMBE
Tel : 01.56.20.10.98
Courriel : jlacombe@saf94.fr

BORDEREAU DE TRANSMISSION

Périmètre	OBJET	P.J.
DIFFUS BERGES DE L'YERRES	Veuillez trouver ci-joint : -Convention de Portage Foncier (en 2 ex. originaux) relative à : -l'acquisition amiable du terrain bâti sis 74 chemin des Pêcheurs - parcelle cadastrée AR n° 86 d'une superficie de 380 m². – RAMANANKAVANA	2

Je vous remercie par avance de bien vouloir faire parapher et signer les 2 exemplaires de la convention par Madame la Maire ou son représentant, d'en conserver 1 et de retourner l'autre à mon attention.

Cordialement,

Dominique GAUTREAU
Assistante des Chargés d'Opérations Foncières – Tél : 01.56.20.10.96

Fait à Choisy-le-Roi, le 9 mai 2019

DAUP
☐ Enregistrement
13 MAI 2019
O: DDL
C:

République Française
SAF'94
Département du Val-de-Marne

27, rue Waldeck Rousseau
94600 Choisy-le-Roi
www.saf94.fr
TEL : 01 56 20 10 90
@ : contact@saf94.fr

SYNDICAT D'ACTION FONCIÈRE 94 DU VAL-DE-MARNE

OP 696

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

ENTRE LE SAF 94 ET LA COLLECTIVITE

ENTRE,

Le Syndicat mixte d'action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF 94), créé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne en date du 31 octobre 1996, dont le siège est à l'Hôtel du Département avenue du Général de Gaulle à CRETEIL (94000) et les bureaux à Choisy-le-Roi, 27 rue Waldeck Rousseau, représenté par sa Présidente, Madame Evelyne RABARDEL, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la délibération du Bureau Syndical du 30 novembre 2016,

ET,

La Collectivité, soit la Commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, représentée par sa Maire, Madame Sylvie ALTMAN, en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 4 avril 2014,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne et de son projet de renaturation des berges de l'Yerres, a identifié un secteur à fort risque de vulnérabilité.

C'est dans ce cadre que, par délibération en date du **11 avril 2019**, le Conseil Municipal de la Ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES a sollicité l'intervention du SAF 94 afin d'acquérir la **parcelle** cadastrée section **AR n° 86** d'une superficie de 380 m², **sise 74 chemin des Pêcheurs,** située en zone orange dudit PPRI, dont le règlement limite l'urbanisation nouvelle, et à proximité du projet de renaturation des berges de l'Yerres.

Par délibération en date du **17 avril 2019**, le Bureau Syndical du SAF 94 a donné son accord pour l'acquisition de cette parcelle.

Conformément au règlement du SAF 94 et au calendrier opérationnel de cette acquisition, la durée du portage s'établit à 4 **ans**, à compter de la date de signature de l'acte authentique de la parcelle AR n° 78, sise 82 Chemin des Pêcheurs, soit le **11 mars 2019**.

La durée de validité de la présente convention de portage s'étend donc jusqu'au **11 mars 2023**.

PREAMBULE

L'acquisition de ce bien, soit le **terrain bâti**, sis **74 chemin des Pêcheurs** à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, cadastré section **AR n° 86**, d'une superficie de **380 m²**, s'effectue pour une valeur de **214 000 €, à laquelle s'ajoutent 6 000 € de biens meubles**.

Les obligations des parties détaillées dans le règlement du SAF 94, et rappelées ci-après, prennent effet à compter de la date de signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété du dit bien au SAF 94.

ER DH

OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE

Article 1 : La Collectivité s'engage à inscrire à son budget et à verser effectivement au SAF 94, au moment du paiement de l'acquisition, le montant de sa participation fixée à 10 % du prix d'acquisition, soit **22 000 €.**

Article 2 : La Collectivité s'engage à inscrire à son budget 50 % du montant des intérêts du prêt contracté pour la durée du portage, ainsi que l'ensemble des frais de dossier afférant à la souscription dudit prêt.

La liquidation des bonifications s'effectuera sur la base de l'appel de fonds établi par le SAF 94 tel qu'il résulte des tableaux d'amortissement des emprunts et, au besoin, de tous documents des établissements prêteurs les complétant ou les réajustant. La Collectivité s'engage sans délai, après communication de l'avis de virement bancaire attestant du paiement des intérêts effectué par le SAF 94, à mandater ces sommes.

A la demande de la Collectivité, le SAF 94 s'engage à communiquer le tableau des amortissements.

Toutefois, en cas de refus du Conseil Départemental de participer à l'opération envisagée, la Collectivité s'engage à prendre en charge et à inscrire à son budget la totalité des charges résultant de ce refus.

Article 3 : La Collectivité s'engage à rembourser au SAF 94 sans délai le montant de toutes les taxes locales pour lesquelles le SAF 94 est imposé en sa qualité de propriétaire du bien objet de la présente convention après communication par ce dernier des éléments attestant du paiement de ces sommes.

Toutefois, ne sont pas concernées par le présent article toutes sommes qui feraient l'objet d'un remboursement prévu dans le cadre d'un éventuel contrat de location établi pour le bien objet.

Article 4 : A défaut du respect de la couverture des charges visées aux articles 1, 2, et 3, la Collectivité s'expose aux pénalités prévues à l'article 17 de la présente convention et énoncées dans le règlement du SAF 94.

Article 5: Conformément au règlement du SAF 94, la Collectivité s'engage à délibérer au moins quatre mois avant le terme de la présente convention sur le rachat, par elle-même ou l'opérateur désigné, du bien objet.

La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tard deux mois avant l'échéance du portage.

OBLIGATIONS DU SAF 94

Article 6 : Le SAF 94 s'engage à solliciter l'intervention financière du Département et à informer en retour la Collectivité des suites données par ce dernier fixant ainsi les conditions des financements tels que précisés aux articles 1 et 2.

Article 7 : Le SAF 94 s'engage à financer sur ses fonds propres toute somme nécessaire au paiement de l'acquisition dudit bien majoré des frais d'acte, après déduction de la participation de la Collectivité mentionnée à l'article 1 et du montant emprunté.

Le montant emprunté ne peut excéder 70 % du coût total d'acquisition estimatif, soit le prix d'acquisition majoré des frais d'acte estimatifs.

Article 8 : Le SAF 94 s'engage à rétrocéder à la Collectivité ou à son substitué les propriétés ou unités foncières acquises à tout moment, pour tout ou partie, avant la date d'expiration de la présente sur demande de la Collectivité et au plus tard à la date d'expiration de la présente convention.

Article 9 : Le SAF 94 s'engage, dès encaissement de la totalité du montant de la cession, à ne plus appliquer l'article 2 pour les échéances des intérêts d'emprunt ultérieures à cette date.

ER BA

GESTION DU BIEN

Article 10 : Le SAF 94 assurera la gestion locative, si le bien est considéré comme louable, au regard de l'état du bien conformément à la règlementation en vigueur.
Il assumera alors l'ensemble des dépenses liées à cette gestion en-dehors des éléments de fiscalité mentionnés à l'article 3 de la présente convention, et conservera la totalité de ses recettes.

Article 11 : Lorsque le bien objet de la convention n'entre pas dans les conditions relatées à l'article 10, le SAF 94 assurera la gestion courante de ce dernier, à savoir son entretien et sa sécurisation. Ledit bien pourra faire l'objet d'une Convention de Mise à Disposition au profit de la Collectivité, sur sa demande.
Dans ce cadre, à la demande de la Collectivité, le SAF 94 communiquera le compte de cette gestion, et tiendra à sa disposition l'ensemble des pièces comptables qui en attestent.
Ce compte de gestion détaillera :

11-1 En dépenses :

- l'ensemble des frais annexes tels que, les frais de procédure non liés à l'acquisition ou l'éviction (avocat, huissier, notaire etc.), les frais des diagnostics techniques,
- L'ensemble des dépenses d'entretien, d'assurance et de sécurisation des propriétés acquises,

Et pour mémoire :

- l'ensemble des taxes et des frais financiers (résultant de la mobilisation des emprunts) ayant été payé par le SAF 94.

11-2 En recettes :

- le montant des bonifications octroyées par le Département,
- les recettes qui résultent des remboursements par la Collectivité de l'ensemble des taxes et des frais financiers.

11-3 : Liquidation du compte de gestion

Le solde du compte dudit compte de gestion pour l'ensemble du bien tel qu'il résultera des états annuels le détaillant sera à apurer indépendamment du compte de cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

Par ailleurs, la Collectivité s'engage à régler l'ensemble des dépenses dans le cadre de cette gestion, y compris les dépenses qui pourraient se présenter au-delà de la date de signature de l'acte de vente.

SITES ET SOLS POLLUES

Article 12 :

Article 12-1 : Il est rappelé que l'acquisition, objet des présentes, peut nécessiter la conduite préalable par le SAF 94 d'une étude des risques en matière de pollution. En cas de nécessité, il a été décidé entre les contractants que le coût de cette étude sera remboursé par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.

Article 12-2 : Il est convenu entre les signataires à la convention :
- qu'en cas d'étude(s) et de travaux de dépollution confiés au Syndicat, par la Collectivité, durant le portage, les coûts en résultant ne pourront rester à la charge du SAF et seront remboursés par la Collectivité au cours de l'exercice budgétaire en cours, après accord préalable de la Collectivité sur le montant de la dépense.
- qu'au regard de la législation sur l'environnement, la responsabilité du Syndicat, en tant que propriétaire, est susceptible d'être engagée et qu'en conséquence les éventuels coûts résultant de cette responsabilité seront remboursés par la Collectivité.

FORMATION DU PRIX

Article 13 : Prix de cession

La formation du prix de cession est définie et détaillée dans le règlement du SAF 94, et rappelée comme suit :
Il est établi sur la base du coût total d'acquisition, à savoir le prix de l'acquisition et/ou de l'indemnité d'éviction majoré de tous frais d'actes (frais d'acte notariés, frais de procédure liés à l'acquisition et d'éviction).

Le SAF 94 percevra sur chaque cession, au titre de sa rémunération, une somme forfaitaire équivalent à 3 % calculée sur ce coût total.

La subvention mentionnée à l'article 1 sera soustraite de ce montant en cas de revente à la Collectivité.

Si le bien est revendu directement à un opérateur, sans déduction de la subvention, celle-ci sera restituée à la Collectivité par le SAF 94. Dans ce cas, la Collectivité devra le prévoir dans sa délibération autorisant la cession du bien objet de la convention.

Article 14 : Remboursement des frais de démolition

En cas de démolition, l'ensemble des frais engagés (études, travaux, frais juridiques...) feront l'objet d'un compte annexe qui sera à apurer indépendamment de la cession par la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné.

LITIGES ET PENALITES

Article 15 : Pénalité de retard de paiement

La Collectivité s'oblige à effectuer le mandatement du prix de vente au plus tard à l'issue du délai d'un mois à compter du retour de publication de l'acte de vente.

Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas publié dans les trois mois de la signature, la Collectivité aura un délai d'un mois pour le mandatement, soit un délai de quatre mois maximum à compter de la signature pour payer le prix de vente.

A défaut de respect des délais impartis pour le mandatement en vertu de ce qui précède, la Collectivité sera redevable envers le SAF 94 d'une pénalité irréductible et forfaitaire d'un montant de Six Cent Cinquante Euros (650 €) par jour de retard à compter du délai de 4 mois ci-dessus visé.

Article 16 : La Collectivité se verra appliquer des pénalités conformément au règlement du SAF 94 dans chacun des cas suivants:

- le non respect de l'objet de destination de l'acquisition au regard des statuts du Syndicat,
- le rachat du foncier par la Collectivité sans réalisation d'une opération,
- la résiliation unilatérale de la convention par la Collectivité,
- sauf exception motivée nécessitant l'accord des deux parties, la réalisation d'une plus-value sur les biens cédés lors de leur revente par la Collectivité à un prix supérieur à 10 % du prix d'acquisition réalisée auprès du SAF 94.

Si le bien se trouve situé dans une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains que ceux portés par le SAF, ces dépenses seront prises en compte pour la part s'imputant au bien concerné.

En cas de division parcellaire et de ventes partielles de terrains, le constat d'une éventuelle plus-value sera dressé globalement pour l'opération en fin de portage au moment de la cession, par le SAF 94 à la Collectivité ou à son substitué, de la dernière parcelle.

ER BA

Article 17 : Dans chacun des cas énumérés à l'article précédent, la Collectivité se verra appliquer les pénalités prévues à l'article 5.5 du règlement du SAF 94.

Le prix de cession sera également majoré d'une somme forfaitaire correspondant à 20 % de ce montant.

Article 18 : L'énoncé des dispositions ci-dessus décrites aux articles 15, 16, 17 et au règlement du SAF 94, fera l'objet d'une mention obligatoire dans les actes de vente et s'imposeront à la Collectivité -ou à son substitué- qui s'engage à assumer financièrement ces pénalités.

Article 19 : En cas de non respect de l'article 5 de la présente convention, relatif à l'obligation de rachat par la Collectivité du foncier, la présente convention est considérée comme caduque, le SAF 94 sera alors seul décisionnaire quant au choix du projet et de l'opérateur. Au titre de l'indemnisation du préjudice la participation de la Collectivité ne sera alors pas restituée.

Article 20 : La juridiction compétente pour juger des éventuels litiges surgissant de l'application de la présente convention est le tribunal administratif de MELUN.

Fait à Choisy-le-Roi, en deux exemplaires, le ..... - 7 MAI 2019

La Maire de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES,
Sylvie ALTMAN

Pour Madame le Maire
et par délégation
Le Premier adjoint au maire
Daniel HENRY

MAIRIE DE VILLENEUVE-ST-GEORGES (V.-de-M.)
DAUP

La Présidente du SAF 94,
Evelyne RABARDEL

SAF 94
L'environnement du Val-de-Marne